

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 października 2016 r. w G. sprawy z powództwa B. P., A. K., G. Z., W. Z., K. R., H. R., D. R., D. B. (1), D. B. (2) przeciwko Gminie M. G.

o ustalenie

I. ustala, że opłata roczna z tytułu z przysługującego powódce B. P. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. G., objętej księgą wieczystą (...) we współdziale wynoszącym (...) wynosi:

- a. w roku 2014: 30,38 zł (trzydzieści złotych trzydzieści osiem groszy),
- b. w roku 2015: 127,89 zł (sto dwadzieścia siedem złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy),
- c. w roku 2016: 225,40 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych czterdzieści groszy);

II. zasądza od powódki B. P. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 331,85 zł (trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. ustala, że opłata roczna z tytułu z przysługującego powódce A. K. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. G., objętej księgą wieczystą (...) we współdziale wynoszącym (...) wynosi:

- a. w roku 2014: 34,30 zł (trzydzieści cztery złote trzydzieści groszy),
- b. w roku 2015: 144,35 zł (sto czterdzieści cztery złote trzydzieści pięć groszy),
- c. w roku 2016: 250,47zł (dwieście pięćdziesiąt złotych czterdzieści siedem groszy);

IV. zasądza od powódki A. K. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 331,85 zł (trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. ustala, że opłata roczna z tytułu z przysługującego powodom G. Z. i W. Z. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. G., objętej księgą wieczystą (...) we współdziale wynoszącym (...) wynosi:

- a. w roku 2014: 30,24 zł (trzydzieści złotych dwadzieścia cztery grosze),
- b. w roku 2015: 127,31 zł (sto dwadzieścia siedem złotych trzydzieści jeden groszy),
- c. w roku 2016: 224,37 zł (dwieście dwadzieścia cztery złote trzydzieści siedem groszy);

VI. zasądza solidarnie od powodów G. Z. i W. Z. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 331,85 zł (trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

VII. ustala, że opłata roczna z tytułu z przysługującego powodom K. R. i H. R. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. G., objętej księgą wieczystą (...) we współudziale wynoszącym (...) wynosi:

- a. w roku 2014: 34,56 zł (trzydzieści cztery złote pięćdziesiąt sześć groszy),
- b. w roku 2015: 145,46 zł (sto czterdzieści pięć złotych czterdzieści sześć groszy),
- c. w roku 2016: 256,35 zł (dwieście pięćdziesiąt sześć złotych trzydzieści pięć groszy);

VIII. zasądza solidarnie od powodów K. R. i H. R. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 331,85 zł (trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IX. ustala, że opłata roczna z tytułu z przysługującego powodce D. R. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. G., objętej księgą wieczystą (...) we współudziale wynoszącym (...) wynosi:

- a. w roku 2014: 30,18 zł (trzydzieści złotych osiemnaście groszy),
- b. w roku 2015: 127,06 zł (sto dwadzieścia siedem złotych sześć groszy),
- c. w roku 2016: 223,95 zł (dwieście dwadzieścia trzy złote dziewięćdziesiąt pięć groszy);

X. zasądza od powódki D. R. na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 331,85 zł (trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

XI. ustala, że opłata roczna z tytułu z przysługującego powodom D. B. (1) i D. B. (2) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. G., objętej księgą wieczystą (...) we współudziale wynoszącym (...) wynosi:

- a. w roku 2014: 29,94 zł (dwadzieścia dziewięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze grosze),
- b. w roku 2015: 126 zł (sto dwadzieścia sześć złotych),
- c. w roku 2016: 222,07 zł (dwieście dwadzieścia dwa złote siedem groszy);

XII. zasądza solidarnie od powodów D. B. (1) i D. B. (2) na rzecz pozwanego Gminy M. G. kwotę 331,85 zł (trzysta trzydzieści jeden złotych osiemdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 320/16

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą (...). Składa się z trzech działek ewidencyjnych: (...), (...), (...), obręb (...). Poprzednie numery tych działek to odpowiednio: 441/4, 439/4, 442/4. Współużytkownikami wieczystymi tej nieruchomości (prawo związane z własnością lokali mieszkalnych) są m.in.: B. P. we współudziale wynoszącym (...) części, A. K. we współudziale wynoszącym (...) części, małżonkowie G. Z. i W. Z. we współudziale wynoszącym (...) części, małżonkowie K. R. i H. R. we współudziale wynoszącym (...) części, D. R. we współudziale wynoszącym (...) części, małżonkowie D. B. (1) i D. B. (2) we współudziale wynoszącym (...).

Okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała B. P. dotychczasową opłatę roczną (15,19 zł) i zaproponowała nową w wysokości 235,20 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała A. K. dotychczasową opłatę roczną (17,15 zł) i zaproponowała nową w wysokości 265,45 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała G. Z. i W. Z. dotychczasową opłatę roczną (15,12 zł) i zaproponowała nową w wysokości 234,13 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała K. R. i H. R. dotychczasową opłatę roczną (17,28 zł) i zaproponowała nową w wysokości 267,50 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała D. R. dotychczasową opłatę roczną (15,09 zł) i zaproponowała nową w wysokości 233,68 zł.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 12 lipca 2013 r. Gmina M. G. wypowiedziała D. B. (1) i D. B. (2) dotychczasową opłatę roczną (14,97 zł) i zaproponowała nową w wysokości 231,72 zł.

Okoliczność bezsporna

Wartość rynkowa gruntu objętego księgą wieczystą (...)wg stanu na lipiec 2013 r. wynosiła 8.528.000 zł.

Dowód: opinia biegłego J. Ś., k. 55-122

Ocena dowodów

Zdaniem Sądu opinia biegłego J. Ś. jest jasna, pełna, wewnętrznie niesprzeczna i metodologicznie poprawna. Nie była też kwestionowana przez strony niniejszego procesu.

Pozostałe elementy stanu faktycznego były bezsporne.

Kwalifikacja prawna

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty”. W niniejszym przypadku stawka procentowa wynosiła 1%.

Z kolei przepis art. 77 ust. 2a w/w ustawy stanowi, iż „w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji”.

Biorąc więc pod uwagę wysokość ustalonej przez biegłego J. Ś. wartości nieruchomości na dzień aktualizacji (wypowiedzenia) – 8.528.000 zł, należy stwierdzić, że pełna wysokość opłaty rocznej w stawce 1% wynosi 85.280 zł.

Ponieważ jest to ponad dwukrotny wzrost względem opłaty dotychczasowej, zastosowanie znalazł algorytm przewidziany w art. 77 ust. 2a w/w ustawy. Tak więc w pierwszym roku po aktualizacji opłata wynosi dwukrotność dotychczasowych, w drugim (2015) – połowę pozostałej nadwyżki plus wysokość opłaty z roku 2014, w trzecim (2016) – wysokość pełną, o czym orzeczono w **punktach I., III., V., VII., IX., XI.** sentencji na mocy art. 77 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami uwzględniając w każdym przypadku wysokość współdziałania powodów w użytkowaniu wieczystym.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. obciążając w całości kosztami procesu powodów (dzieląc je po równo pomiędzy współuczestników po stronie powodowej), albowiem przegrali oni praktycznie w całości niniejszy proces. Różnica pomiędzy wartością nieruchomości będącą podstawą wypowiedzeń (8.898.800 zł) a ustaleniem będącym podstawą wyrokowania (8.528.000 zł) nie przekracza 5% punktów procentowych, a więc jest nawet z naukowego punktu widzenia nieistotna statystycznie, co oznacza, generalnie strona pozwana miała praktycznie pełną rację dokonując aktualizacji. Różnice pomiędzy wycenami różnych rzeczoznawców są czymś naturalnym. Z zaliczek uiszczonych przez pozwanego (łącznie 2.900 zł) opłacono w całości wynagrodzenie biegłego J. Ś. (1631,13 zł), stąd na każdą ze stron w połączonych sprawach przypada z tego po 271,85 zł ((...),13 / 6). Ponadto doliczono za każdą z 6 połączonych spraw po 60 zł tytułem opłaty za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (§ 6 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...]). Tak więc w każdej z 6 połączonych spraw powodowie obowiązani są zwrócić pozwanemu po 331,85 zł (**punkty II., IV., VI., VIII., X., XII.** sentencji).

Zwrot niewykorzystanej części zaliczki nastąpi na podstawie odrębnego zarządzenia.